

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

3 E 1639/25t

Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck/Leitha

Mit Beschluss des Bezirksamtes Bruck an der Leitha vom 17.02.2026, 3 E 1639/25t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Marienheimgasse 5B, vertreten durch BIT
Immobilien Handels GmbH
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck an der Leitha

vertreten durch: Kirchmayer & Strodl Rechtsanwalts GesmbH
Wienerstraße 3
2410 Hainburg
Tel.: 02165/52000

Verpflichtete Partei: Peter Frank
geb. 14.10.1950
Marienheimgasse 5/Block B/19
2460 Bruck an der Leitha

Wegen: (Zwangsverst. Liegen.)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 17.02.2026 des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft **EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha**, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 04.05.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 04.05.2026 von 08:00 Uhr bis 08:20 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Peter Frank, Verpflichtete Partei
2. Gerichtsvollzieher
3. Gerichtsvollzieherin in Ausbildung
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 27.03.2026

1.5.3. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1988

1.5.4. Beschluss vom 21.03.1988

1.5.5. Erhaltenen Informationen der Hausverwaltung BIT

1.5.6. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

1.5.7. Fotos

Bestandsverhältnisse

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Peter Frank, Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung (samt PKW – Abstellplatz) nicht vermietet ist und in Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Schriftliche Mitteilungen der Hausverwaltung - BIT

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile beträgt: € 461,68,-.

Gemäß aktueller Vorschreibung sind 2 außerbücherliche Darlehen vorhanden:

- x) Lift – Darlehensrückzahlung (sowie Zinsen Liftdarlehen)
- x) Sanierungsdarlehen (sowie Zinsen Sanierungsdarlehen)

An zu führen ist, dass gemäß aktueller Vorschreibung ein „Zuschuss zum Sanierungsdarlehen“ vorhanden ist.

Auszug aktuelle monatliche Vorschreibung.

Zinsen Liftdarlehen	8,33	0	0,00	8,33
Lift-Darlehensrückzahlung	31,15	0	0,00	31,15
Sanierungsdarlehen	86,91	0	0,00	86,91
Zinsen Sanierungsdarlehen	81,28	0	0,00	81,28
Zuschuß Sanierungsdarlehen	-109,09	0	0,00	-109,09

Gemäß den übermittelten Information betragen die Darlehnsstände wie folgt:

- x) Darlehen Lift - Saldo per 31.12.2025 € 25.001,93
- x) Sanierungsdarlehen – Saldo per 31.12.2025 € 426.403,24

Des Weiteren wurde dem Sachverständigen folgendes bekanntgegeben seitens der Hausverwaltung BIT.

Sanierungsdarlehen betrifft Herrn Frank 84,55 m² von gesamt 1.567,33 m²
Liftdarlehen betrifft Herrn Frank 1/9

Daraus ergibt ergeben sich ca. folgende Restdarlehnsstände betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile:

- x) Darlehen – Lift € 2.778,-
- x) Sanierungsdarlehen € 23.002,-
- GESAMT € 25.780,-

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochrechnung der 2 Darlehen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Ein Energieausweis und eine Vorausschau ist laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung BIT nicht vorhanden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung

BIT IMMOBILIEN Handelsges.m.b.H.

Hausverwaltung, Hauptplatz 10-11/1. Stock, 2460 Bruck an der Leitha,
hausverwaltung@bit-immobilien.at, 02162/64764-12

Herr
Peter Frank
Marienheimgasse 5 B/19
2460-Bruck an der Leitha

Objekt: 2/56/190/27689
UID: ATU59137115
Bruck / L. am 18.12.2025

Objekt: 2460, WEG MARIENHEIMGASSE 5 B
Top: Wohnung 19
Eigentümer: Peter Frank

Dauerrechnung für Vorschreibung ab 1/2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Hausinhabung

Rechnungsnr. 276890126
Belegdatum: 01.01.2026

Sehr geehrter Herr Frank,

unterstehend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **1/2026**. Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Verwaltungshonorar	33,00	10	3,30	36,30
Betriebskosten	166,69	10	16,67	183,36
Liftbetriebskosten	27,06	10	2,71	29,77
BK-Autoabstellplatz	5,11	20	1,02	6,13
RR-Autoabstellplatz/Garage	4,42	0	0,00	4,42
Reparaturrücklage	103,12	0	0,00	103,12
Zinsen Liftdarlehen	8,33	0	0,00	8,33
Lift-Darlehensrückzahlung	31,15	0	0,00	31,15
Sanierungsdarlehen	86,91	0	0,00	86,91
Zinsen Sanierungsdarlehen	81,28	0	0,00	81,28
Zuschuß Sanierungsdarlehen	-109,09	0	0,00	-109,09
Gesamtsumme	437,98		23,70	461,68

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

Konto: BIT Immobilien

BIC: RLNWATWWBRL, IBAN: AT543207315603161502

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100276890000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Hausverwaltung

Rücklagenabrechnung

BIT IMMOBILIEN Handelsges. m. b. H.

Hausverwaltung, Hauptplatz 10-11/1. Stock, 2460 Bruck an der Leitha,
hausverwaltung@bit-immobilien.at, 02162/64764-12

WEG Marienheimgasse 5 B, 2460 Bruck/L p.A. BIT Immobilien
HandelsmbH.
Hauptplatz 10-11/3
2460 Bruck an der Leitha

Bruck a.d.Leitha, am 05.06.2026
Objekt: 2 / 56

OBJEKTABRECHNUNG

Liegenschaft: 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5 B

Abrechnungsperiode: Jänner 2025 bis Dezember 2025

Bezeichnung/Text		Betrag	Gesamt
Rücklagenzugang			
Bankzinsen			
Habenzinsen			
31.03.2025	Habenzinsen	308,22	
30.06.2025	1,25 % p.a.Habenzinsen	311,64	
30.06.2025	Storno 1,25 % p.a.Habenzinsen	-311,64	
30.06.2025	Habenzinsen	311,64	
30.09.2025	1,25 % p.a.Habenzinsen	315,07	
30.09.2025	1,25 % p.a.Habenzinsen	315,07	
30.09.2025	Storno 1,25 % p.a.Habenzinsen	-315,07	
31.12.2025	Habenzinsen	272,60	
Summe Habenzinsen / Konto: 8310		1.207,53	
Kapitalertragsteuer			
31.03.2025	Kapitalertragsteuer	-77,06	
30.06.2025	Kapitalertragsteuer	-77,91	
30.06.2025	Storno Kapitalertragsteuer	77,91	
30.06.2025	Kapitalertragsteuer	-77,91	
30.09.2025	Kapitalertragsteuer	-78,77	
30.09.2025	Kapitalertragsteuer	-78,77	
30.09.2025	Storno Kapitalertragsteuer	78,77	
31.12.2025	Kapitalertragsteuer	-68,15	
Summe Kapitalertragsteuer / Konto: 8311		-301,89	
<=> Bankzinsenverrechnung gesamt			905,64
Versicherungsvergütung			
17.01.2022	Trockenarbeiten WF 39386	400,00	
Summe Versicherungsvergütung / Konto: 4393		400,00	
<=> Versicherungsvergütung gesamt			400,00
Rücklageneinnahme für KFZ-Abstellplätze			
Reparaturrücklage Einhebung Jänner		88,40	

BIT IMMOBILIEN Handelsges. m. b. H.

Hausverwaltung, Hauptplatz 10-11/1, Stock, 2460 Bruck an der Leitha,
hausverwaltung@bit-immobilien.at, 02162/64764-12

WEG Marienheimgasse 5 B, 2460 Bruck/L p.A. BIT Immobilien
HandelsmbH,
Hauptplatz 10-11/3
2460 Bruck an der Leitha

Bruck a.d. Leitha, am 05.06.2026
Objekt: 2 / 56

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
Reparaturrücklage Einhebung Februar	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung März	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung April	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung Mai	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung Juni	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung Juli	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung August	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung September	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung Oktober	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung November	88,40	
Reparaturrücklage Einhebung Dezember	88,40	
<u> Zugang Rücklage KFZ-Abstellplätze		1.060,80
		0,00
Reparaturrücklage Einhebung Jänner	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Februar	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung März	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung April	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Mai	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Juni	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Juli	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung August	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung September	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Oktober	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung November	1.857,01	
Reparaturrücklage Einhebung Dezember	1.857,01	
<u> Zugang Reparaturrücklage		22.284,12
4394 Zinsertrag aus Mietrückstand	1.753,35	
4600 RA-Kostensersatz 0%	2.122,00	
4620 RA-Kostensersatz 20%	793,44	
<u> Diverse Einnahmen		4.668,79
Abgang Reparaturrücklage		
Instandhaltung und Reparaturen		
Schlosser		
10.01.2025 Arbeitszeit WFS8038	-47,50	
08.09.2025 1 Stk. EVVA 3KS Schlüssel	-71,25	
Summe Schlosser / Konto: 7204	-118,75	
Spengler		
07.12.2025 Dacheindeckung kontrolliert WF 39150	-235,00	
Summe Spengler / Konto: 7206	-235,00	
Materialankauf		

BIT IMMOBILIEN Handelsges. m. b. H.

Hausverwaltung, Hauptplatz 10-11/1, Stock, 2460 Bruck an der Leitha,
hausverwaltung@bit-immobilien.at, 02162/64764-12

WEG Marienheimgasse 5 B, 2460 Bruck/L p.A. BIT Immobilien
HandelsgmbH.
Hauptplatz 10-11/3
2460 Bruck an der Leitha

Bruck a.d.Leitha, am 05.06.2026
Objekt: 2 / 56

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
18.10.2025 Schwerlastregale Zgonc (Ref. an 29001)	-49,98	
18.10.2025 Schwerlastregale Zgonc (Ref. an 29001)	49,98	
18.10.2025 Schwerlastregale Zgonc (Ref. an 29001)	-49,98	
24.10.2025 209001 - Ref. Zgonc Rechnung vom 18.10.2025	49,98	
24.10.2025 209001 - Ref. Zgonc Rechnung vom 18.10.2025	-49,98	
Summe Materialankauf / Konto: 7210	-49,98	
Sonstige Erhaltungsarbeiten		
15.04.2025 Kontrollschächte im EG	-1.194,41	
18.07.2025 Verputz, Spachteln wg. Hochwasser	-1.600,00	
Summe Sonstige Erhaltungsarbeiten / Konto: 7220	-2.794,41	
Versicherungsaufw.Reparatur 20%		
17.01.2022 Trockenbauarbeiten WF 39386 netto	400,00	
Summe Versicherungsaufw.Reparatur 20% / Konto: 7240	400,00	
<10> Summe Instandhaltung u. Reparatur		-2.798,14
Sonstige Ausgaben der WEG		
Gebühren Behörden-0%		
22.05.2025 Kostenvorschuss BG Bruck Peter Frank	-3.500,00	
Summe Gebühren Behörden-0% / Konto: 7531	-3.500,00	
Rechtsberatungskosten-20%		
20.02.2025 GMH 25/46 Mahnklage 56/219002 Frank	-281,52	
28.04.2025 GMH 25/112 Mahnklage 56/219002 Frank	-277,50	
Summe Rechtsberatungskosten-20% / Konto: 7750	-559,02	
Steuerberatung		
23.12.2025 Lohnverrechnung	-231,00	
Summe Steuerberatung / Konto: 7752	-231,00	
Bankspesen		
01.10.2022 Verwahrenentgelt	-138,61	
31.03.2025 Umsatzprovision	-10,00	
31.03.2025 Abschlussposten	-31,82	
30.06.2025 Abschlussposten	-33,44	
30.06.2025 Umsatzprovision	-10,00	
30.09.2025 Umsatzprovision	-10,00	
30.09.2025 Abschlussposten	-30,59	
30.09.2025 Anweisungsbearbeitung	-4,43	
31.12.2025 Abschlussposten	-31,73	
31.12.2025 Umsatzprovision	-10,00	
Summe Bankspesen / Konto: 7764	-310,62	

BIT IMMOBILIEN Handelsges. m. b. H.

Hausverwaltung, Hauptplatz 10-11/1, Stock, 2460 Bruck an der Leitha,
hausverwaltung@bit-immobilien.at, 02162/64764-12

WEG Marienheimgasse 5 B, 2460 Bruck/L p.A. BIT Immobilien
HandelsmbH.
Hauptplatz 10-11/3
2460 Bruck an der Leitha

Bruck a.d.Leitha, am 05.06.2026
Objekt: 2 / 56

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
Centausgleich		
31.01.2025 Rundungsdifferenzen Betriebskostenabrechnung 2024	0,12	
31.12.2025 Centausgleich	-0,61	
Summe Centausgleich / Konto: 7767	-0,49	
<u> Summe Sonstige Ausgaben		-4.601,13
Vorsteuerberichtigung		
47810 Umsatzsteuer vom Aufwand	-396,12	
<u> Aufwandsumsatzsteuer		-396,12
Zugang (+) / Abgang (-) lfd. Gj.		21.523,96
3000 Instandhaltungsrücklage WE	276.287,01	
Rücklagenstand per 1.1.		276.287,01
RÜCKLAGENGUTHABEN per 31. 12.		297.810,97

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 27.03.2026

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha		EINLAGEZAHL 3848
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha		

Letzte TZ 453/2026		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
3938/1	G GST-Fläche *	4871
	Bauf.(10)	999
	Gärten(10)	3872 Marienheimgasse 5
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		

2.1.1. Gutsbestand:

112 ANTEIL: 89/3485
Peter Frank
GEB: 1980-10-14 ADR: Marienheimgasse 5/b/19, Bruck an der Leitha 2460
a 1403/1988 Wohnungseigentum an W 19 Block B
b 3980/2022 Übergabsvertrag 2022-08-18 Eigentumsrecht
c 3980/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 112	Wohnungseigentum an W 19 Block B	89/3485 Anteile
	Peter Frank	

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****
3 a gelöscht

2.2. Grundstücksausmaße:

```

***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE   GST-ADRESSE
3938/1    G GST-Fläche           *          4871
          Bauf.(10)              999
          Gärten(10)             3872   Marienheimgasse 5

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

2.3. C-Blatt:

113	auf Anteil B-LNR 112
a	3980/2022
	BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Hildegarde Doppler
	geb 1931-05-23
114	auf Anteil B-LNR 112
a	3980/2022
	WOHNUNGSFRUCHTGENUSSRECHT für Hildegarde Doppler
	geb 1931-05-23

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Peter Frank, Verpflichtete Partei, Frau Hildegard Doppler bereits verstorben ist.

2.4. Lage:

Abbildung 1:

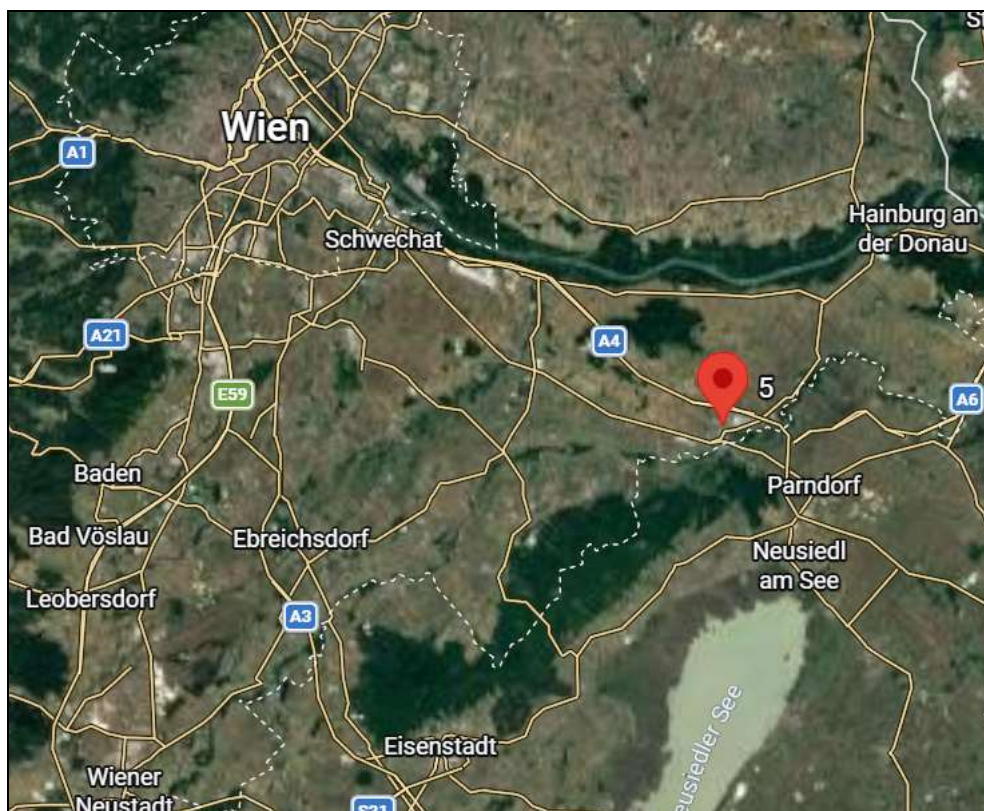


Abbildung 2:

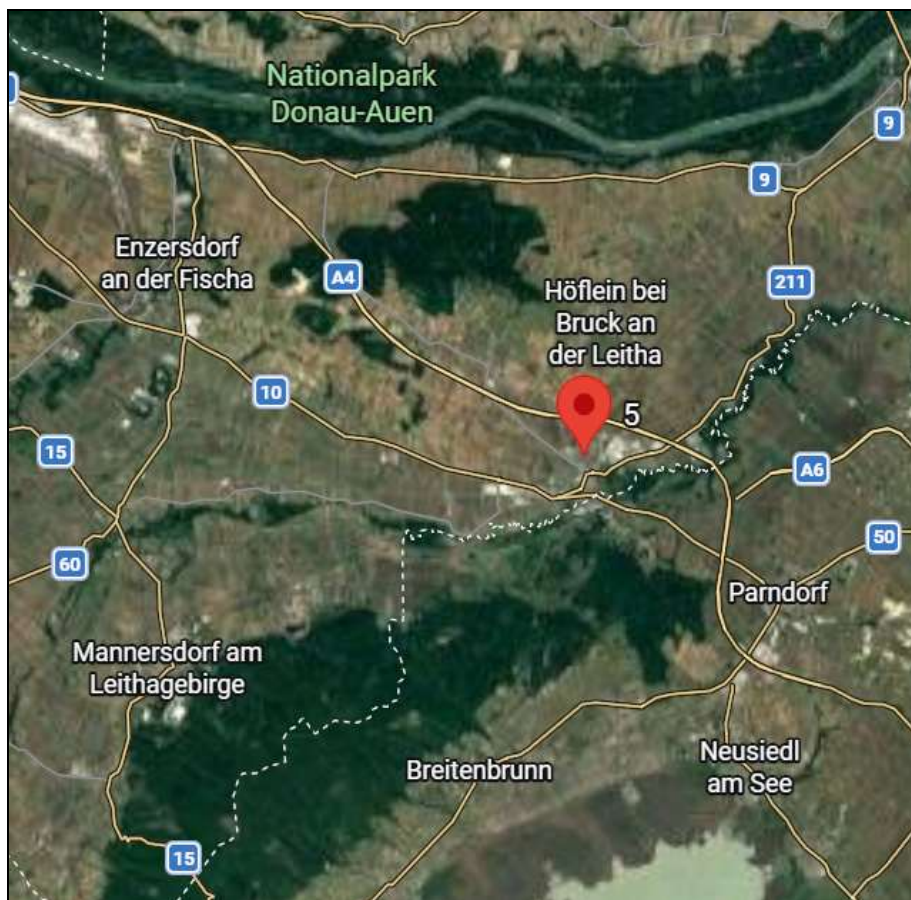


Abbildung 3:

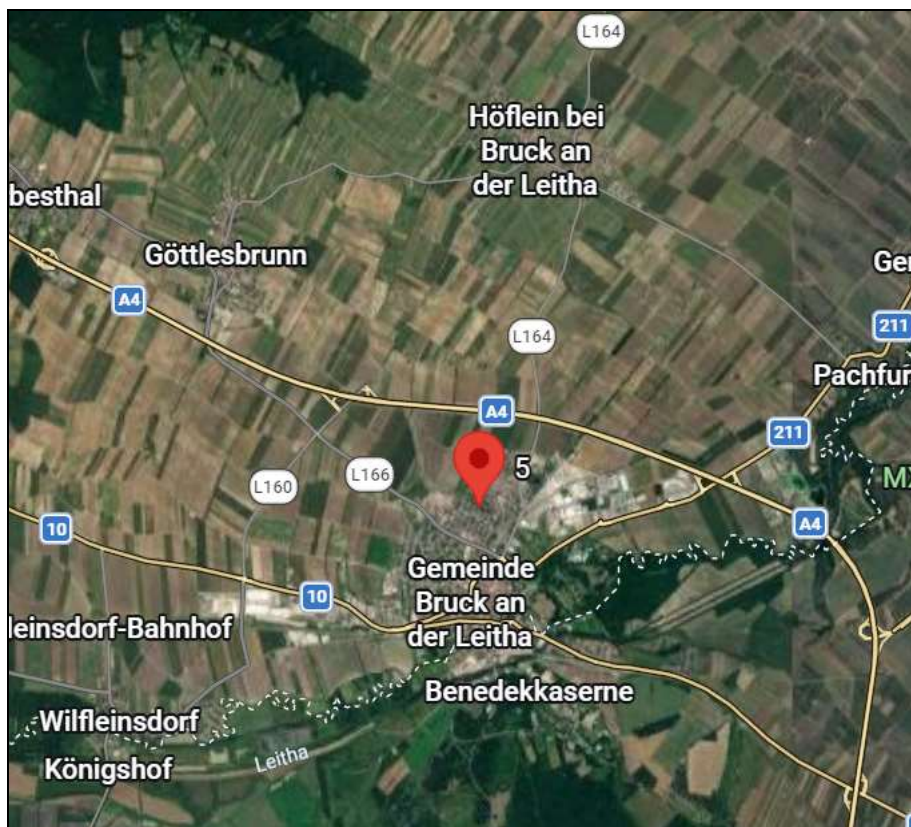


Abbildung 4:

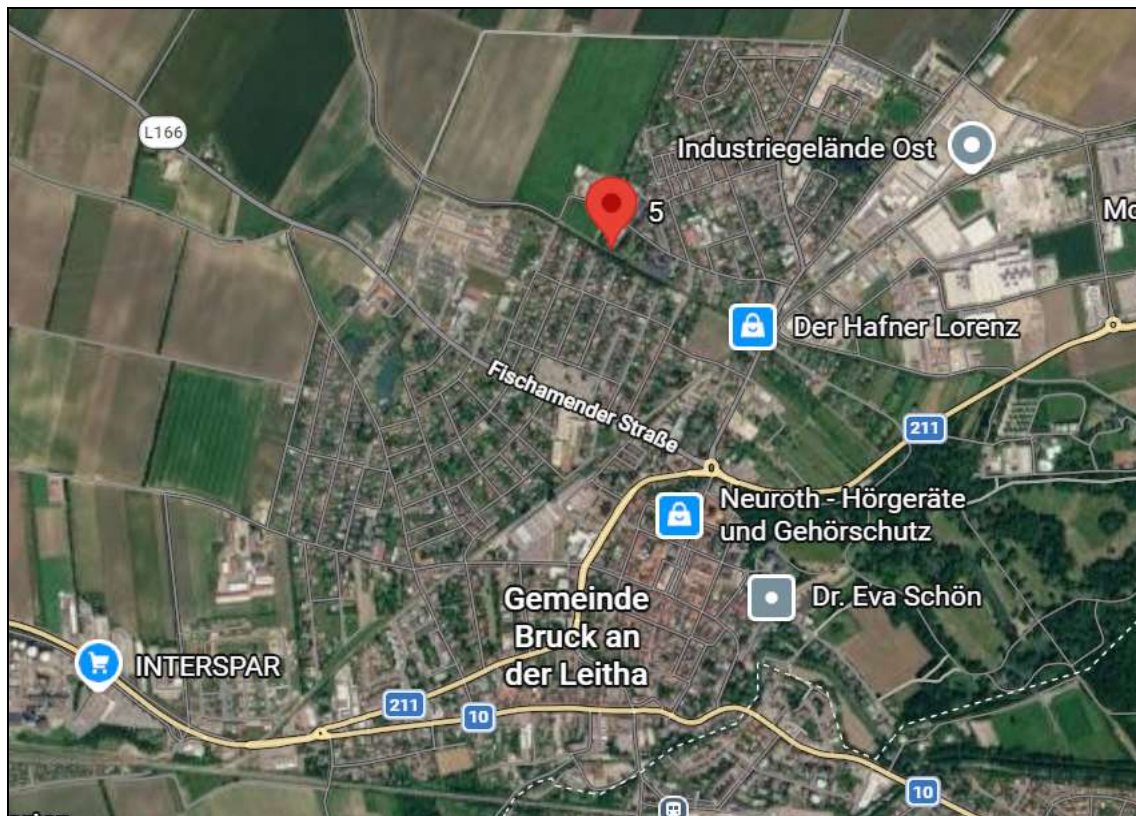


Abbildung 5:



2.5. Objektbeschreibung:

Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, EZ 3848, BG Bruck an der Leitha



Wohnhaus – Eingangsbereich – Block B



Stiegenhaus – Block B



ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE MIT 2 BLÖCKEN (A und B)

Bezeichnung: Wohnhausanlage mit 2 Blöcken (A und B)

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Dachung: Harte Dachung

Personenaufzug: vorhanden

BLNR 112 Wohnungseigentum an W 19 Block B

89/3485 Anteile



Lage: Block B – 4. Obergeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Heizung:

Laut Auskunft von Herrn Peter Frank, Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung der Wohnung mittels einer Gas-Etagenheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Zubehör:

Gemäß Beschluss vom 21.03.1988 ist folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:
x) Kellerabteil – K/19
x) PKW – Abstellplatz – F/19

Beschreibung der Räumlichkeiten:**Vorraum:**

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

**Abstellraum:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und tapeziert, Decke tapeziert, Stand – WC



Küche:

Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Platten bedeckt



Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Flur:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



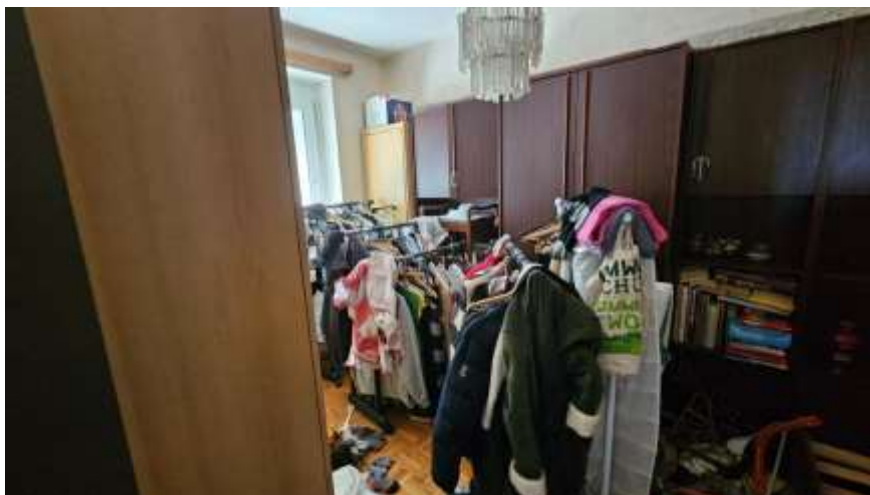
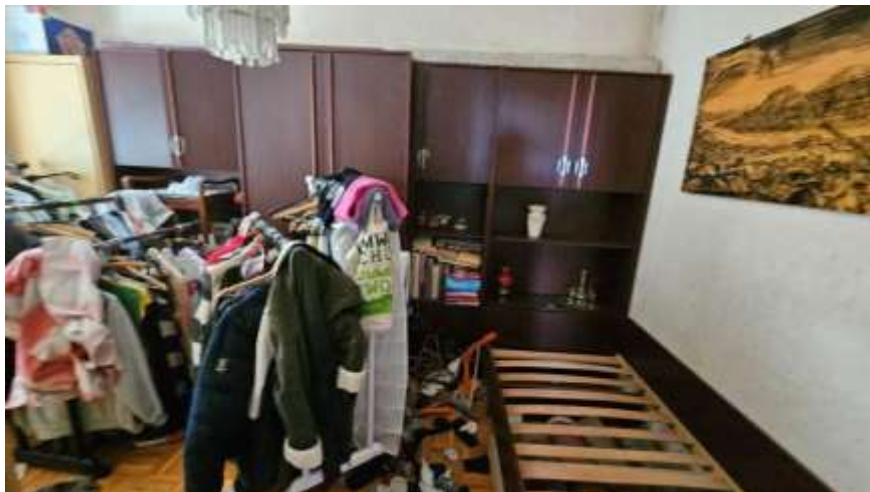
Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Holzdecke, Handwaschbecken, Badewanne



Zimmer:

Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Loggia:

verbaut

**Kellerabteil:****Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNR 112	Wohnungseigentum an W 19 Block B	89/3485 Anteile
Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.		

2.7. Objektgröße:

BLNR 112	Wohnungseigentum an W 19 Block B	89/3485 Anteile
Laut Beschluss vom 21.03.1988 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 19 Block B gesamt		
		<u>84,88 m²</u>
x) Loggia :	6,38 m²	
x) Kellerabteil K/19:	8,47 m²	
x) PKW-Abstellplatz F/19	11,50 m²	

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

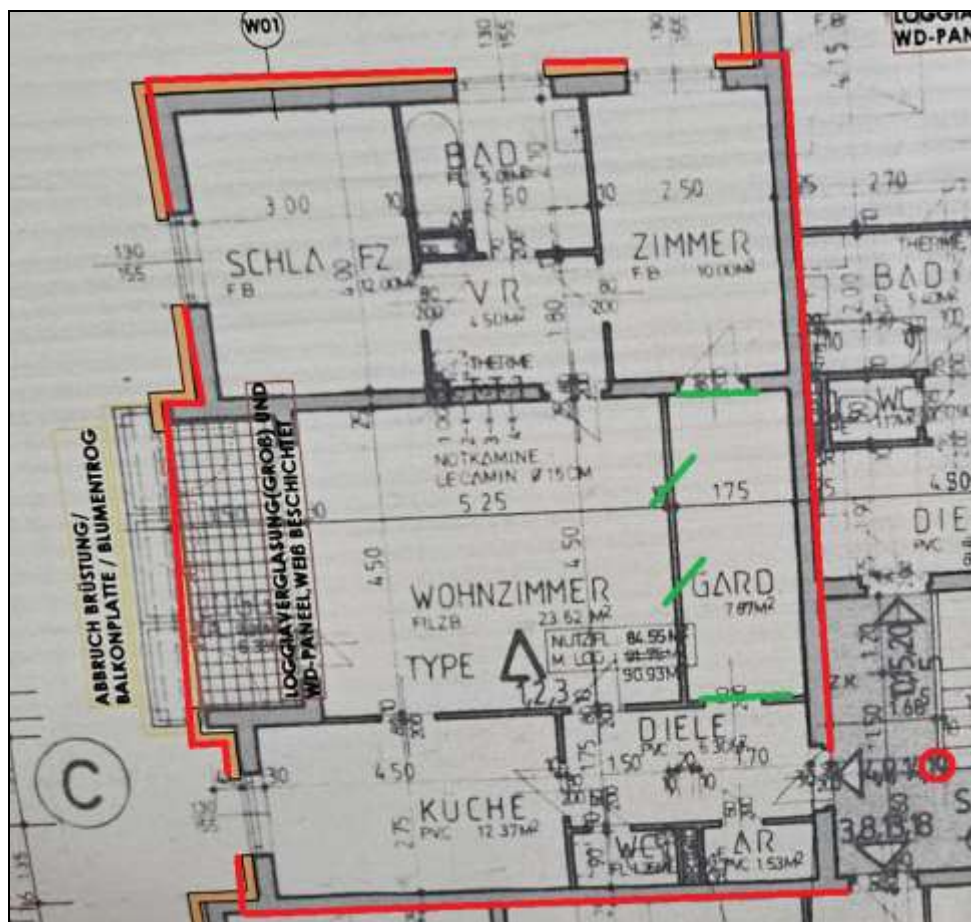
2.8. Pläne:

Einreichplan für den Abbruch der Blumentröge und der Balkonvorderkante, Zusätzliche Verglasung der Loggien und Erhöhung der Wärmedämmung vom 28.04.2016

EINREICHPLAN			
MARIENHEIMGASSE 5B			
EINREICHPLAN FÜR DEN ABBRUCH DER BLUMENTRÖGE UND DER BALKONVORDERKANTE, ZUSÄTZLICHE VERGLASUNG DER LOGGIEN UND ERHÖHUNG DER WÄRMEDÄMMUNG.			
GST.NR.:	3938/1	EZ.:	3848
		KG.:	5003
BAUWERBER Mödling - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H. 2340 Mödling, Ferdinand Buchberger-Gasse 9 Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung 2340 Mödling, Ferd. Buchberger-Gasse 9 Telefon: 02236/44301		GRUNDEIGENTÜMER Eigentümergeinschaft Marienheimgasse 5 B, 2460 Bruck a. d. Leitha Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung 2340 Mödling, Ferd. Buchberger-Gasse 9 Telefon: 02236/44301	
BAUFÜHRER Baumeister ING. JOSEF GRAF Baugesellschaft m.b.H. Römerstraße 4, 2514 Traiskirchen Stadtgemeinde Bruck an der Leitha Hierfür ist die Bundesgebühr in der Höhen von € 7,20 zu entrichten.		BEHÖRDE Stadtgemeinde Bruck an der Leitha Der Bürgermeister: Die Vorprüfung hat ergeben, dass das geplante Bauvorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. berührt. Dieser Plan wird genehmigt. Hierauf bezieht sich der ha. Baubewilligungsbescheid Zahl B 57/2016 vom 11.08.2016. Bruck an der Leitha, 11.08.2016 Der Bürgermeister: Richard Hemmer	
		 FERRO & PARTNER ZIVILTECHNIKER GESMBH 1040 WIEN ARGENTHNERSTRASSE 39 T +43 1 405 27 84 F +43 1 405 27 87 OFFICE FERRO-PARTNER AT WWW.FERRO-PARTNER.AT	
GRUNDRISSE SCHNITT ANSICHTEN LAGEPLAN		GEZ.:	AM:
		SÜ	2016-04-28
PLANSTAND 2016-05-03	M.:	GZ.:	PL.NR.:
	1:100 / 500	15331	EP-B 001

Schnitte - Ansichten





Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt. Für die im Plan eingezeichneten Veränderungen „grün“ wird keine Haftung übernommen.

2.9. Baubehörde:

Bescheid „Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage vom 25.07.1983

Stadt- ~~Markt~~ Gemeinde Bruck an der Leitha, am 25. Juli 1983
AZ. B 182/1983
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Gemeinnützige Bau-u. Wohnungsgenossenschaft für Mödling, regGenbmH
in 2340 Mödling, Ferdinand-Buchberger-Gasse 9
(Postleitzahl) (Postort)

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 22.6.1983
und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 15.7.1983 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ¹⁾ 2)
~~gemäß § 93 Z. 1~~ ¹⁾ 2) NO Bauordnung die

Bewilligung

– zum Neubau ~~2)~~ ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~ einer Wohnhausanlage (2 Blöcke,
à 20 Wohnungen)
– zur ~~Errichtung einer Einfriedung~~ ~~2)~~
– zur ~~Änderung~~ ~~2)~~ ~~Instandsetzung~~ ~~2)~~
– zur ~~Umwidmung~~ ~~2)~~
– zur ~~Aufstellung folgender Maschinen~~ ~~2)~~
~~Gegenstände~~ ~~2)~~ ~~Werbeanlagen~~ ~~2)~~
~~zur wesentlichen Abweichung~~ ~~2)~~ von der Bewilligung von AZ
durch (bauausführende Firma wird vor Baubeginn namhaft gemacht)
– zur ~~Anlage~~ ~~2)~~ ~~Erweiterung~~ ~~2)~~ – Verwendung ²⁾
auf dem Grundstück in 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5
Parz. Nr. 3938/1, EZ. 299, KG. Bruck an der Leitha

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung – und der Baubeschreibung ²⁾ – sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs) ²⁾ unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 5.280,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides ~~an der Gemeindekasse~~ ²⁾ mit beiliegendem ~~Erlagsschein~~ ²⁾ – Zahlschein ²⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer – neuen Geschoßfläche ²⁾ – bebauten Fläche ²⁾ von _____ m²)
gemäß Tarifpost 28 (Max. Gebühr) der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 4.500,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 780,--
Barauslagen ²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für _____
_____ in der Höhe von S _____

Best.-Nr. N 153/15 Baubewilligungsbescheid
(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. 153/15 E
als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 – Nachdruck verboten)

2.10. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft **EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha**, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben. In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu

ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft **EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha**, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	84,88 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 400,00	€	33 952,00
anteiliger Bodenwert		€	33 952,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche	84,88 m ²	€	246 152,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	43 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1983)			
Wertminderung in %	48%	€	118 152,96
		€	127 999,04
Bauzeitwert		€	127 999,04
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	33 952,00
Bauzeitwert		€	127 999,04
		€	161 951,04
Loggia - 6,38 m ² pauschal bewertet mit € 700,- pro m ²		€	4 466,00
		€	166 417,04
PKW - Abstellplatz F 19 pauschal bewertet		€	7 000,00
		€	173 417,04
VERKEHRSWERT		€	173 417,04

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert:

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft **EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha**, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5, **ohne Berücksichtigung der 2 Darlehen**, zum Bewertungsstichtag 04.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 173.400,-
(Euro Einhundertdreißigtausendvierhundert)

BLNr. 112, 89/3485 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 Block B- an der Liegenschaft **EZ 3848, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, BG Bruck an der Leitha**, mit der Grundstücksnummer 3938/1, mit der Adresse 2460 Bruck an der Leitha, Marienheimgasse 5, **mit Berücksichtigung der 2 Darlehen**, zum Bewertungsstichtag 04.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 147.600,-
(Euro Einhundertsiebenundvierzigtausendsechshundert)

Wien, am 15.07.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochrechnung der 2 Darlehen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.